

Vastaanottaja
Loimaan kaupunki

Päivämäärä
LUONNOS 3.6.2019

AK 0914

9. KAUPUNGINOSAN (KARTANO- MÄKI) OSA KORTTELIA 22

KAAVASELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 0914

OSA KORTTELIA 22

Kuvaus **Asemakaavaluonnoksen selostus, joka koskee
03.06.2019 päivättyä kaavakarttaa**

Kaavan laatija **Ramboll Finland Oy
Projektipäällikkö
Arkkitehti SAFA Kalle Rautavuori (YKS 646)**

Suunnittelija **Kalle Rautavuori ja Petteri Laamanen**

Tarkastanut

Vireilletulo **Kaavoituskatsaus 2018**

Osallistumis- ja ar- **7.5. - 6.6.2019**
viointisuunnitelma

Valmisteluvaiheen **__.-__.-2019**
kuuleminen

Ehdotus nähtävillä **__.-__.-2019**

Kaavan hyväksymi- **Valtuusto __.-201x __§**
nen

Lainvoimainen **__.-__.-20**

Loimaalla __.__.2019

Loimaan kaavoittaja, Arttu Salonen

SISÄLLYS

1.	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Kaava-alueen kuvaus	3
1.2	Tavoitteet	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	3
1.4	Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset	3
1.5	Asemakaavan keskeinen sisältö	3
1.6	Mitoitus	4
2.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
2.1	Tunnistetiedot	5
2.2	Kaava-alueen sijainti	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Alueen historia	7
3.1.4	Rakennettu ympäristö	9
3.1.5	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	16
3.1.6	Maanomistus	17
3.2	Suunnittelutilanne	17
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	17
3.2.2	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	20
3.3	Tonttijako	20
3.4	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	20
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.3.1	Osalliset	20
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	21
4.4	Asemakaavan tavoitteet	21
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	21
4.5	Asemakaavan suunnitteluprosessi	21
5.	ASEMAKAAVAN KUVAAUS	25
5.1	Kaavan rakenne	25
5.1.1	Mitoitus	25
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3	Aluevaraukset	25
5.3.1	Korttelialueet	25
5.3.2	Muut alueet	27
5.4	Kaavan vaikutukset	27
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
5.4.2	Sosiaaliset vaikutukset	32
5.4.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	32
5.5	Ympäristön häiriötekijät	33
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	33
5.7	Nimistö	33
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	33

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.4.2019
2. Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)
3. Nahkatehtaan alueen rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Ramboll Finland Oy 2016
4. Tasohaveinnepiirros
5. Vastineraportti (lisätään ehdotusvaiheessa)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSIÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Hulevesisuunnitelma, Ramboll Finland Oy 2016–2017
- Luontoarvojen perusselvitys, Suomen Luontotieto Oy 2012
- Monimuotoisen asumisen pilottisuunnitelma (valtakunnallisen Monikko – hanke), Tampereen teknillinen yliopisto 2013
- Maaperän ja pintaveden haitta-ainetutkimus, Ramboll Finland Oy 2016
- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava ja siihen liittyvät perus- ja erityisselvitykset, FCG ym. 2006–2015

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen kuvaus

Asemakaavan muutos koskee osaa Loimaan Kartanomäen korttelista 22.

Noin 1,2 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan luoteispuolella. Alue rajautuu etelässä Juvantiehen, idässä Arvidinkatuun sekä pohjoisessa ja lännessä entiseen nahkatehtaan kiinteistöön. Alue on osa entisen nahkatehtaan tehdasmiljöötä. Alueella on nahkatehtaan vanha lämpölaitos sekä varastomakasiini. Vesikosken historiallinen tehdasalue rantamaisemineen on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (RKY).

1.2 Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää kaupungin keskustan yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä vajaakäytöllä olevia alueita. Alueen tehokkaammalla hyödyntämisellä tavoitellaan myös nykyistä viihtyisämpää ja korkeatasoisempaa kaupunkikuvaa. Tavoitteena on säilyttää merkittävän tehdasmiljöön arvot ottamalla se paremmin osaksi ehyttä kaupunkirakennetta. Tarkoituksena on mahdollistaa alueelle asuinrakentaminen ja näin lisätä keskustan monipuolista asuntotarjontaa palvelujen välittömässä läheisyydessä. Uudisrakentamisen tulee olla korkeatasoista ja alueen ympäristöön sopivaa. Asemakaavalla tutkitaan myös alueen suojelutarpeet.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos tehdään yksityisen maanomistajan aloitteesta. Asemakaavamuutos on kuultu vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 8.1.2018 § 3.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 7.5. – 6.6.2019 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty viranomaislausuntoja eikä osallisten laatimia mielipiteitä.

1.4 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Kaavan laatijana toimii Ramboll Finland Oy. Konsultin työtä ohjaa kaupungin taholta kaavoittaja Arttu Salonen.

Suunnittelualueelle on tehty luontoarvojen perusselvitys vuonna 2012 (Suomen Luontotieto Oy), maaperän ja pintaveden haitta-ainetutkimus keväällä 2016 (Ramboll Finland Oy) sekä rakennetun kulttuuriympäristön inventointi keväällä 2016 (Ramboll Finland Oy). Lisäksi alueelle on tehty monimuotoisen asumisen pilottisuunnitelma valtakunnallisen Monikko – hankkeen yhteydessä vuonna 2013 (Tampereen teknillinen yliopisto) jossa on tutkittu yleisiä kaupunkikuvallisia konsepteja sekä erilaisia palvelu- ja asumistavoitteita sekä näiden yhdistämistä. Valtaojalle, joka kulkee kaava-alueen pohjoiskulmassa maan alla putkessa, on tehty hulevesisuunnitelma 2016-2017 (Ramboll Finland Oy).

Kaavaa valmistellessa otetaan huomioon muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset, kuten Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava taustaselvityksineen sekä Varsinais-Suomen vaihe-maakuntakaavan valmisteluaineisto.

1.5 Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavassa osa korttelia 22 muutetaan teollisuus- ja varastoalueesta (TT) asuin- ja liikeyrityskorttelialueeksi (AL) sekä rivi- ja kerrostalojen korttelialueeksi (AKR).

Asemakaavan tarkempi kuvaus löytyy kohdasta 5.

1.6 Mitoitus

poistettava kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e=
TT	12 329	9 863	0,80
yht.	12 329	9 863	0,80

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e=
AL	1 633	-	
AKR	10 696	4 278	0,40
			0
yht.	12 329	4 278	0,35

2. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos nro 0914.

Asemakaavan muutos koskee:

Osaa Kartanomäen kaupunginosan korttelista 22.

Asemakaavalla muodostuu:

Osa Kartanomäen kaupunginosan korttelia 22.

Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Kaavan tilaaja:

Loimaan kaupunki, Kehittämisjohtaja Matti Tunkkari, matti.tunkkari@loimaa.fi

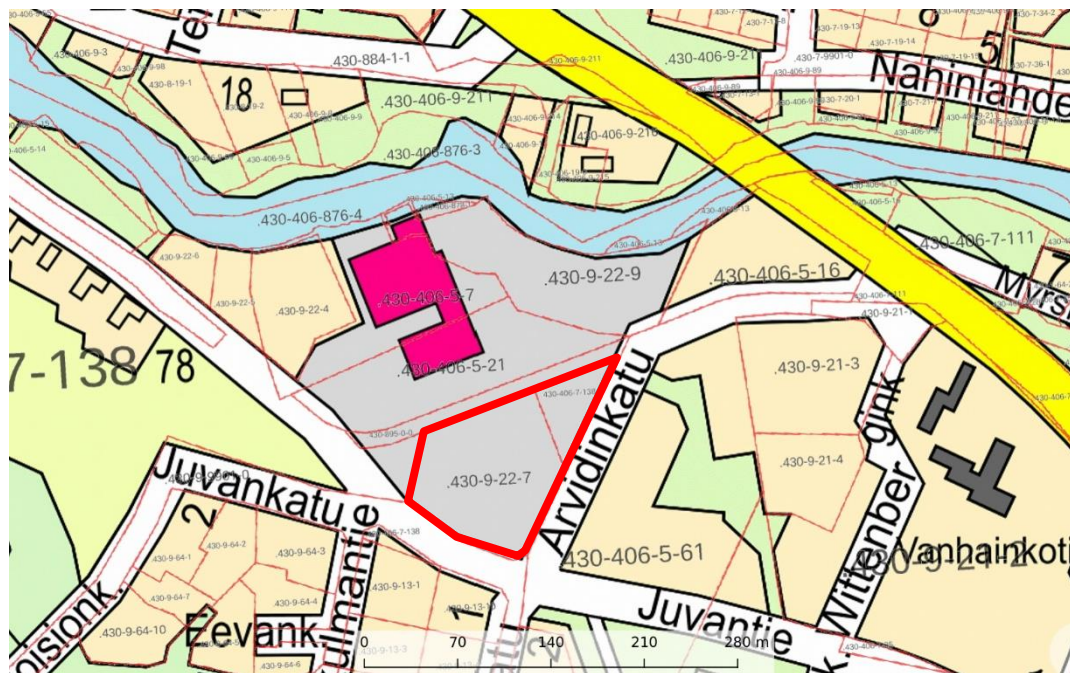
Kaavan laatija:

Ramboll Finland Oy, Projektipäällikkö, arkkitehti SAFA Kalle Rautavuori (YKS 646)

Vireilletulo: Kaavoituskatsaus 2018.

2.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan luoteispuolella. Alue rajautuu etelässä Juvantiehen, lännessä Arvidinkadun länsireunaan, pohjoisessa Pikatiehen ja idässä Kartanomäenkatuun.



Kaava-alueen rajausta osoitekartalla

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 1,2 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Loimaan kaupungin keskustan luoteispuolella. Alue rajautuu etelässä Juvantiehen, idässä Arvidinkatuun sekä pohjoisessa ja lännessä entiseen nahkatehtaan kiinteistöön.

Alue on osa entisen nahkatehtaan tehdasmiljöötä. Alueella on nahkatehtaan vanha lämpölaitos sekä varastomakasiini. Vesikosken historiallinen tehdasalue rantamaisemineen on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (RKY).

Alueen sijainnista johtuen ovat sen palvelutarjonta ja saavutettavuus hyviä. Kaikki keskustan palvelut sijaitsevat vain parin kilometrin päässä suunnittelualueelta ja ovat saavutettavissa esim. pyörällä. Keskustasta lähtevät joukkoliikenteen reitit ja osa bussilinjoista kulkee pikatietä suunnittelualueen vierestä. Alueella on kattavat teknisen huollon verkostot.

Suunnittelualueen korttelialueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.



Kaava-alueen rajausta ilmakuvassa.

3.1.2 Luonnonympäristö

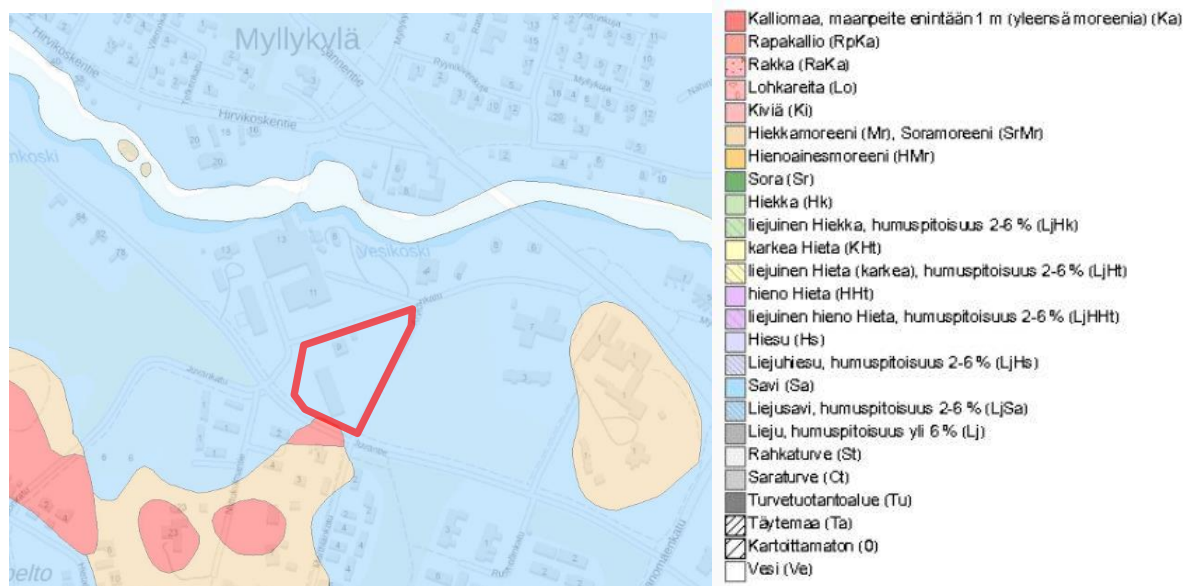
Alueelta on tehty luontoselvitys (Suomen Luontotieto) vuonna 2012, jossa selvitettiin alueen luontoarvoja. Alue on myös tutkittu aiemmin koko kaupungin kattavan luontoselvityksen yhteydessä (Suomen Luontotieto Oy 2004). Suunnittelualue on kokonaisuudessaan ihmisen voimakkaasti muokkaamaa ympäristöä eikä alueella ole luonnontilaisen kaltaisia kohteita. Suunnittelualueelta ei tavattu liito-oravia eikä uhanalaista lintulajistoa. Suunnittelualueella ei esiinny Luonnonsuojelulain 29§ mukaisia suojeltavia luontotyypppejä.

Vesikosken vanha tehdasalue on suurimmaksi osaksi hoidettua pihapiiriä ja varastoaluetta. Alueella on useita suuria rakennuksia. Rakennuksissa pesii useita tervapääsky- ja naakkapareja sekä ainakin yksi kivitaskupari. Hoidettujen alueiden väleissä on pieniä joutomaalaikkuja, joissa kasvaa jonkin verran kulttuurilajistoa. Mitään vaateliaampaa tai uhanalaista lajistoa ei alueelta kuitenkaan

löytynyt. Tehdasalueen väleissä on hiekkasten teiden reunoilla pieniä ketolaikkuja. Alueen ketokasvilajistoon kuuluu mm. ketohanhikki (*Potentilla anserina*), mäkitervakko (*Lychnis viscaria*), hopeahanhikki (*Potentilla argentea*), hiirenvirna (*Vicia cracca*), pukinjuuri (*Pimpinella saxifraga*) ja kumina (*Carum carvi*).

Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei sijaitse pohjavesialueita. Suunnittelualue on hyvin tasaista, sen korkeusasema on noin 84,3 mpy. Alueen länsipuolella on hulevesiuoma, johon kerää merkittävän alueen sadevedet. Avouomasta vesi jatkaa hulevesiviemärin kautta Loimijokeen.

Suunnittelualueen maaperä on savikkoa, mutta alueen eteläpuolella kallioaluetta, jonka maanpeite on enintään 1 metri.



Maaperäkartta (1: 20 000), jolla kaava-alueen raja on osoitettu punaisella. (Lähde: Geologian tutkimuskeskus, 2011)

3.1.3 Alueen historia

Toijalan ja Turun välinen rautatie avattiin liikenteelle 1876. Rautatie kulki silloisen Loimaan pitäjän halki, ja aseman ympärille alkoi muodostua yhdyskunta. Ennen rautatietä teollisuuden kehitys oli ollut Loimaalla pienimittakaavaista. Ensimmäinen teollista toimintaa seudulla edustanut yritys oli Aittamäen olut tehdas (1858-1905). Rautatien tulo sai alueen teollisuuden kehittymisen kuitenkin vauhtiin, ja vuonna 1877 radan varteen perustettiin Loimaan Höyrysaha. Uusi yhteys nosti mielenkiinnon kohteiksi myös Loimijoen keskijuoksun koskipaikat Vesikosken ja Hirvikosken, joiden vesivoima yhdistettynä rautateiden kuljetusmahdollisuuksiin avasi teolliselle toiminnalle aivan uusia mahdollisuuksia.

Hirvikosken myllyn jauhatustoiminnasta yli jääneen vesivoiman vuokrannut norjalainen yritys Mustad & Sön perusti yhdessä useiden suomalaisten rautakauppojen omistajien ja muiden liikemiesten kanssa Loimaan Naulatehdas Oy:n. Mukana yrityksessä olivat mm. helsinkiläiset Julius Tallberg, H.K. Renlund ja K. Stockman sekä paikallinen Loimaan Höyrysaaha johtanut asemapäällikkö L. A. Granfelt. Tehtaan rakennustyöt aloitettiin Loimijoen Hirvikoskella 1886.

Naulatehtaan toiminta laajeni nopeasti. 1890-luvun alussa yritys hankki myös Vesikosken kohdalla joen molempien puolien (etelä- ja pohjoispuolisten) myllyjen vuokraoikeudet. Uutta laitosta varten perustettiin uusi yhtiö, Vesikosken Mylly- ja Naulatehdas Oy, jonka omistajat olivat pääosin samoja kuin emoyhtiön, mutta uusina osakkaina mukana olivat mm. Loimaan apteekkari G. W. Norrman ja pankkiiri W. Bensow Helsingistä. Tehdas rakennettiin heti 1890-luvun ensivuosina. Voimanlähteeksi rakennettiin 80 hevosvoiman vesiturbiini, joka sijoitettiin joen etelärannalle noin 50 metriä pitkän ja 20 metriä leveän puisen tehdasrakennuksen yhteyteen. Vähän myöhemmin rakennettiin tehtaalle myös tiiliset korjauspaja, konehuone ja korkea savupiippu. Koneet ja ammattimiehet tulivat tehtaalle pääasiassa ulkomailta, Norjasta ja Ruotsista. Tuotanto pääsi käyntiin syksyllä 1892.

Tehtaan työntekijämäärä nousi nopeasti noin kolmeenkymmeneen henkeen ja vuosituotanto lähes 160 tonniin nauvoja.

1898 aloitettiin Vesikosken tehtaalla lankanauhojen tuotanto. Joen pohjoisrannalle aiempaa tehdasta vastapäätä rakennettiin langanvetolaitos. Uudistuksen myötä tehtaan työntekijämäärä nousi viiteenkymmeneen. 1900-luvun alussa ryhdyttiin Vesikosken tehtaalla uusimaan voimataloutta: joen etelärannalle rakennettiin pieni sähkövoimalaitos, josta johdettiin käyttövoima myös vastarannan langanvetolaitokseen.

Vapunpäivänä 1903 syttyi tehtaalla tulipalo, joka todennäköisesti lähti liikkeelle sähkövalaistuksen asennustöissä tehdystä virheestä. Tuli tuhosi Vesikosken puisen tehdasrakennuksen kokonaan, jäljelle jäivät vain tiilirakenteiset korjauspaja, konehuone, savupiippu ja pohjoisrannan lankalaitos. Muutama kuukausi tulipalon jälkeen osti tamperelainen metallialan yritys Ferraria Oy Loimaan Nauulatehdas Oy:n kaikkine vesivoiman vuokraoikeuksineen. Koneet ja osa työntekijöistä siirrettiin Jokiokioille ja Tampereelle, ja palolta säilyneissä tiilirakennuksissa Ferraria aloitti kettinginvalmistuksen, joka kuitenkin siirrettiin Hirvikosken tehtaalle 1904.

Ferraria Oy halusi hyödyntää sille päätyneitä Vesikosken vuokraoikeuksia. Yhtiö haki vuonna 1904 lupaa padota kosken ja perustaa paperitehtaan. Lupaa ei myönnetty. Paperitehdashankkeen toteuttamiseksi muodostettiin uusi yhtiö Ab Loimijoki Pappersbruk - Loimaan Paperitehdas Oy, joka toimi hyvin läheisissä suhteissa Ferrarian kanssa. Yhtiön johtoon kuuluivat mm. asemapäällikkö Granfelt sekä helsinkiläiset Wilhelm Bensow, Karl Fazer ja K.G. Fazer. Paperitehtaan toiminta käynnistyi 1907. Tehdas oli Suomessa ainoa, jossa puuhiokkeen raaka-aineena käytettiin sahausjätettä. Paperitehtaan aikana vuonna 1908 rakennettiin Vesikoskelle uusi voimalaitos¹ ja joki padottiin – tosin ilmeisesti alun perin ilman lupaa.

Paperitehtaan toiminta Loimaalla jäi lyhyeksi: tehdas jäi kauas suunnitellusta tuotannon tasosta ja ajautui vararikoon jo vuonna 1909. Toimintaa yritettiin käynnistää pian uudelleen, mutta edessä oli uusi konkurssi. Tehtaan koneet osti 1912 hankkeen johtomiehiin kuulunut Bensow, joka myi ne edelleen Myllykosken Puuhiomo Oy:lle. Voimalaitos jäi toimintaan ja päättyi sittemmin Vesikosken Sähkölaitos Oy:n haltuun.

3.1.3.1 Nahkatehtaan historia

Vuonna 1918 turkulainen kauppias August Kivinen osti tehtaan kiinteistöt tarkoituksenaan käynnistää nahanvalmistus entisissä paperitehtaan rakennuksissa. Loimaan Nahkatehdas Osakeyhtiö perustettiin syksyllä 1918.

Vesikosken partaalle rakennettu sähkölaitos jäi paperitehtaan konkurssin jäljiltä kosken omistajien haltuun. Sähkön kysyntä kasvoi maailmansodan jälkeen nopeasti. Kosken omistajat perustivat 1921 Vesikosken Sähkölaitos Oy:n, joka uusi voimalaitoksen, osti Loimaan Sähkön johtoverkon ja alkoi huolehtia Loimaan keskipitäjän koko sähköhuollosta.

Nahkatehdas oli vararikon partaalla 1930, jolloin perustettiin uusi yhtiö Loimaan Nahka Oy sen toimintaa jatkamaan. Loimaan Nahka Oy:n suurimmat omistajat olivat Yrjö Salminen sekä turkulainen Osakeyhtiö Aura. Vuonna 1944 yhtiön osakkeiden määrä oli pudonnut kahteen, eikä yhtiö voinut enää toimia osakeyhtiömuodossa. Perustettiin Loimaan Nahka, Salminen & Kumpp. Ky. Salmisen kuoltua muutettiin kommandiittiyhtiö jälleen Loimaan Nahka Osakeyhtiöksi.

Nahkatehtaan rakennuskompleksi rakennettiin ja laajennettiin osissa. 1940-luvulla tehtaan toimintoihin kuuluivat varsinaisten tehdastilojen, ompelimon, konttorin ja sen alla sijainneen vuotakellarin lisäksi mm. putkiverstas, puuverstas ja paja. Yövahtilla oli koppi nahkatehtaalle ja sähkölaitokselle johtavassa tienhaarassa.

¹ Sähkölaitos Oy:n voimalaitos.

Tehtaan länsipuolelle suunniteltiin kokonainen tehdastyöläisten omakotialue kouluineen ja urheilukenttineen. Asemakaavamittaus on merkitty piirustukseen suoritetuksi 1939 ja rakennussuunnitelma päivätty joulukuussa 1940 (Carolus Lindberg). Jatkosota lykkäsi suunnitelman vahvistamista. Suunnitelma on vahvistettu Turun Lääninhallituksessa 14.1.1946 ja merkitty maarekisteriin läänin maanmittauskonttorissa 23.5.1946.

Suunnitelman mukaisena ehti valmistua kaksi asuinrakennusta Juvantien varteen lähellä tehdasta. Muilta osin suunnitelma ei koskaan toteutunut. Nahkatehtaan ensimmäisen johtajan Yrjö Salmisen itsekin tehtaan johtajana myöhemmin toiminut poika Heikki Salminen muistelee kuitenkin Arto Pietilän Vesikoski -kirjassa seuraavasti: ”Minulla ei ole varmaa tietoa, oliko tarkoitus, että nahkatehdas rakentaa sinne itse, mutta kaava valmistui 40-luvulla. Nykyään idea on pitkälti toteutunut Kartanonmäessä, vaikka koulu, sauna ja urheilukenttä puuttuvat. Vesitorni on rakennettu alkupe-
räisestä paikasta noin 200 metriä Puujalkalaan päin.”

Tehdasrakennus paloi 1947. Rakennuksen uudemmat osat säästyivät, mutta vanhin osa joen puolella tuhoutui palossa. Tehtaan teknisenä johtajana toiminut Salminen (perustaja Yrjö Salmisen poika) muistelee Pietilän Vesikoski-kirjassa: ”Valkoista pitkää asuintaloa lähinnä oleva rakennus on vanhinta osaa tehtaasta. Siinä seisoo vanha paperikonehalli. Sen jälkeen tehdasta laajennettiin monta kertaa jo ennen sotia, ja 1939 tuli aika iso laajennus. Kun tehdas paloi 1947, koko tuotantotilat ja koneet menivät, ja uusi tehdas valmistui 50-luvun alussa.”

Loimaan Nahka Oy toimi rakennuksissa vuoteen 1986 saakka. Tämän jälkeen tiloissa toimi 1990-luvun alkupuolelle saakka saksalainen Heller Finland Oy, joka valmisti lähinnä verhoilunahkoja.²

Nahkateollisuuden toiminnan päätyttyä tehtaan kiinteistöt vaihtoivat omistajaa useita kertoja, ja niissä oli myös useita toimijoita. Vuosina 1997 - 2005 tehdaskiinteistö tunnettiin nimellä Nahka-linna. Vuodesta 2006 alkaen sitä on kutsuttu Vesikoski-taloksi. Vesikoski-talossa toimii lukuisia yrityksiä sekä harrastus- ja kulttuurialan toimijoita

3.1.4 Rakennettu ympäristö

3.1.4.1 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee Loimaan Kartanonmäen alueella. Alue on osa entisen nahkatehtaan tehdasmiljöötä. Alueella on nahkatehtaan vanha lämpölaitos sekä varastomakasiini. Vesikosken historiallinen tehdasalue rantamaisemineen on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (RKY).

Keskustan suunnasta tultaessa katunäkymää hallitsevat laaja rakentamaton ja hoitamaton kesantoalue sekä sen takana näkyvä entisen nahkatehtaan punatiilinen rakennuskokonaisuus. Erityisesti maamerkkinä toimii lämpölaitoksen noin 45 metriä korkea punatiilinen piippu. Itse Nahkatehtaan päärakennus jää maisemassa taka-alalle, vaikka on toiminnallisesti alueen tärkein ja selvästi kookkain rakennus. Tehdasalueelle ei kuitenkaan vaikuta avautuvan varta vasten sommiteltuja tai muutoinkaan tarkoituksella muodostettuja näkymiä, vaan saapujan huomio kiinnittyy Juvantien länsipäässä ensin tehdasaluetta enemmän Kartanonmäen asuinalueen pohjoisreunan rivitaloihin ja sitten lähempänä tehdasta tehtaan lämpölaitokseen piippuineen.

Avoimen tilan Kartanonmäen vanhainkodin puoleisella reunalla on viime vuosina rakennetut yksityinen hoivakoti sekä päiväkotikoti. Avoimelle alueelle on vuonna 2018 vahvistunut asemakaava, joka mahdollistaa alueelle I-II -kerroksisten rivitalojen rakentamisen. Oletettavaa siis on, että alue tulee lähivuosina muuttumaan nykyistä hoidetummaksi rakennetuksi ympäristöksi. Juvantien eteläpuolelle on punatiilisiä rivitaloja. Laajat avoimet nurmikentät tekevät katutilasta väljän ja maantiemäisen. Kadun oikeassa reunassa on istutettu puurivi ajoradan ja kevyen liikenteen väylän välissä.

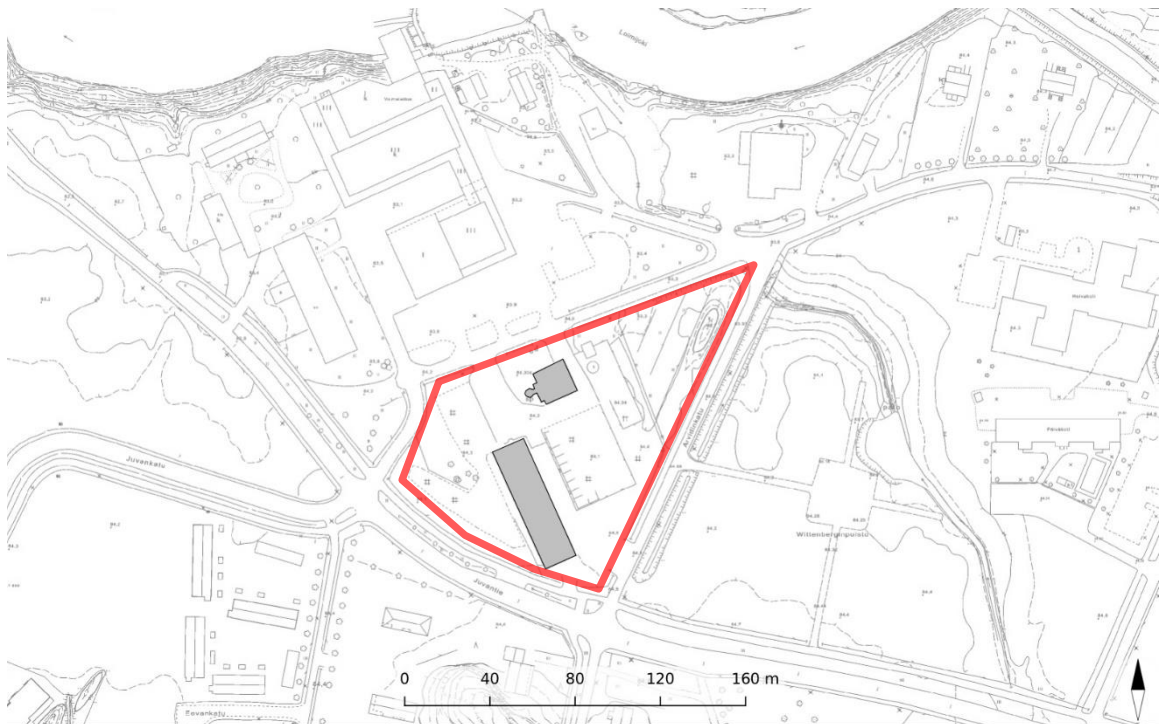
Lämpölaitoksen alue toiminut viime vuodet muun muassa viheralan yrityksen toimipisteenä ja varastoalueena. Alue on jonkin verran pusikoitunut ja yleisilmeeltään epäsiisti ja hoitamaton. Alueen pohjoiskulmassa on maavalli ja epämääräistä kasvillisuutta.



Viistoilmakuva suunnittelualueelta vuodelta 2015. Kaava-alue on osoitettu punaisella soikiolla.

3.1.4.2 Rakennuskanta

Alla olevassa kuvassa on osoitettu suunnittelualueen olemassa olevat rakennukset, joista on kuvaukset jäljempänä.



Suunnittelualueen olemassa olevat rakennukset. Suunnittelualueen likimääräinen raja on osoitettu punaisella.

Alueella on nahkatehtaan vanha lämpölaitos sekä varastomakasiini.

Tarkempi kuvaus rakennuskannasta on selostuksen liitteenä olevassa rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa.

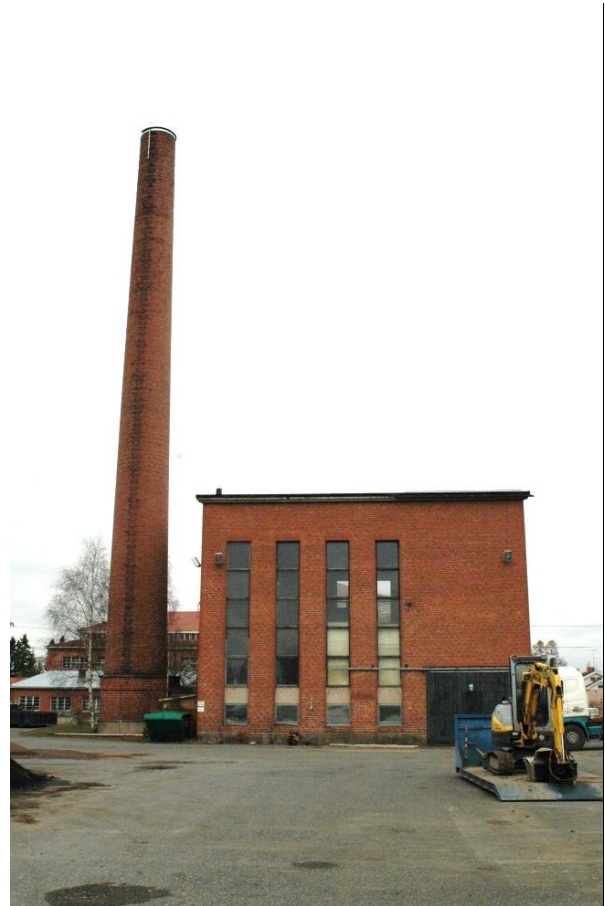
Lämpölaitos

Punatiilestä muurattu pohjaratkaisultaan nelikulmainen höyrykeskus eli lämpölaitos. Rakennuksen julkisivuja etelään, itään ja pohjoiseen hallitsevat korkeat pystysuuntaiset ikkunat. Länsisivulla on julkisivussa neljä pientä yläikkunaa ja julkisivun edessä ikään kuin erillinen mutta kuitenkin alaosastaan rakennukseen liittyvä muurattu piippu. Sokkelirakenteet ovat betonia. Rakennuksen koko (ilman piippua) on n. 16m x 16m.

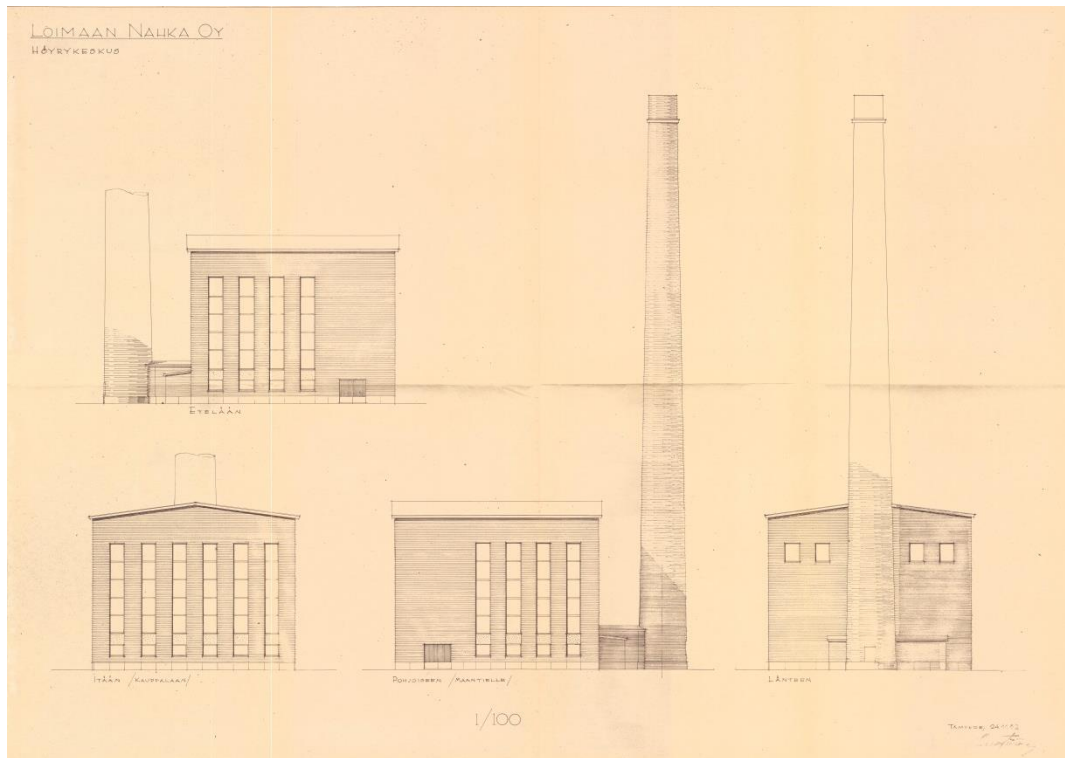
Rakennus ei kuulu Vesikosken historiallisen tehdasmiljöön valtakunnallisesti merkittäväksi todetun rakennetun kulttuuriympäristön rajauksen piiriin vaan sijaitsee välittömästi rajauksen eteläpuolella. Sen voidaan kuitenkin katsoa kuuluvan kiinteästi tehdaskokonaisuuteen.

Rakennuksen suunnittelija, arkkitehti Paavo Tiitola, on sama kuin viereisten makasiinirakennusten ja tehtaan päärakennuksen laajennustenkin. Rakennusvuosi on 1952. Rakennuksessa on paljon piirteitä 30-50-luvun muista energiateollisuuden käyttöön rakennetuista rakennuksista (ks. esim. Tammerkosken voimalat). Rakennuksen ominaispiirteitä ovat julkisivumateriaali (punatiili), neljän ryhmään sijoitetut lähes koko julkisivun korkuiset kapeat pystyikkunat sekä piippu.

Rakennus ei ole enää alkuperäisessä käytössä.



Kuvat makasiinista. (Kuvat: Ramboll)



Alkupeäinen rakennuslupapiirustus (Loimaan kaupungin rakennusvalvonnan arkisto)

Makasiinirakennus

Kohde on varastomakasiinirakennus, jonka ominaispiirteitä ovat pohjaratkaisun pitkänomainen suorakaidemuoto, päätyjulkisivuissa parhaiten hahmottuva säterikattomuoto, julkisivujen puuverhouksen vaakasuuntaisuus, suuret liukuovet rakennuksen päädyissä, kantavien rakenteiden jakoon perustuva säteriosan sivuikkunoiden rytmin toistuvuus sekä muiden pitkien julkisivuosien aukottomuus. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Paavo Tiitola ja se on rakennettu vuonna 1955.

Makasiini eteläisempi tehdasalueen kahdesta varastomakasiinista. Rakennus on puurakenteinen, vaakasuuntaisella laudalla verhoiltu ja tiilikatteinen. Sokkeli on betonia. Rakennuksessa on sora-pohja, ei lattiaa. Rakennuksen koko on n. 60m x 16m ja kantavat rakenteet 4m välein. Rakennuksen kummassakin päädyssä on suuri puurakenteinen liukuparivoi ja sen yllä pystysuuntainen kymmenruutuinen (2x5 ruutua) ikkuna.

Rakennus sijaitsee entisen nahkatehtaan tehdasrakennuksesta etelään tehdasrakennuksen ja sen viereisen toisen makasiinirakennuksen kanssa samansuuntaisesti, kulmittain Juvantien suuntaan nähden. Sitä ei ole luettu kuuluvaksi valtakunnallisesti merkittäväksi todetun rakennetun kulttuuriympäristön rajauksen sisään, vaan se sijaitsee välittömästi rajauksen ulkopuolella.

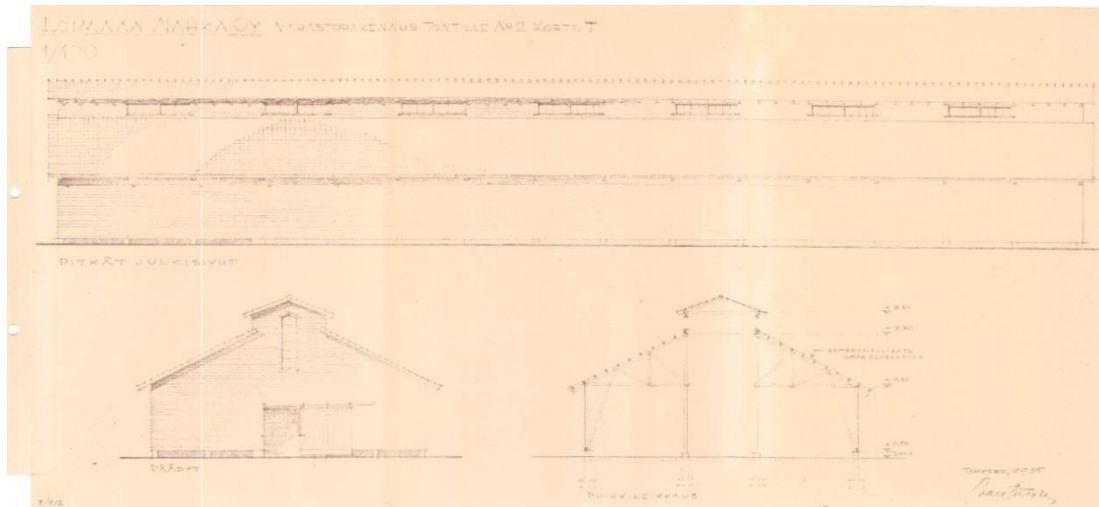
Rakennus on alkuperäisessä käytössään varastorakennuksena. Inventointihetkellä siinä varastoitui työkoneita ja heinäpaaleja. Rakennuksen tiilikate on pahoin sammaloitunut, mutta muutoin rakennus on kylmäksi puurakenteiseksi varastorakennukseksi kohtalaisessa kunnossa. Asemapiiirroksista (Paavo Tiitola 5.9.1955) ilmenee, että rakennuksen pohjoispuolella samassa linjassa lämpölaitoksen pohjoisen sivun kanssa on sijainnut saharakennus, jota alueella ei enää nykyisin ole.

Makasiinin itäpuolella sijainnut hiilialue on säilynyt avoimena ja toimii nykyisinkin ulkovarastointialueena.

Makasiinirakennus liittyy Loimaan Nahka Oy:n toimintakauteen alueella. Tehdasta ja sen toimintaa uusittiin ja laajennettiin voimakkaasti päärakennuksen palon (1947) jälkeen. Rakennus on toiminut koko historiansa ajan kylmänä varastotilana.



Kuva makasiinista. (Kuva: Ramboll)



Alkupeäinen rakennuslupapiirustus (Loimaan kaupungin rakennusvalvonnan arkisto)

3.1.4.3 Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella ei sijaitse asuinrakennuksia.

Loimaan kaupungin asukasmäärä oli vuonna 2018 16 037. Väkiluvun kehitys on ollut hitaasti laskeva. Asuntokuntien määrä Loimaalla oli vuoden 2015 lopussa 8180 ja samaan aikaan perheiden lukumäärä 4429. Taaajama-aste vuonna 2015 oli 66,4 %. (Lähde: Tilastokeskus) Loimaalla asutaan pientalovaltaisesti.

3.1.4.4 Palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluja. Alueen läheisyydessä on yksityinen ja kunnallinen vanhus-tenhoita tarjoava yksikkö sekä päiväkot. Suunnittelualue on vain pari kilometriä Loimaan keskusta länteen, joten keskustan monipuoliset palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Lähimmät kaupalliset palvelut löytyvät jo suunnittelualueen kupeesta, Kartanonmäenkadun toiselta puolelta, mm. huoltamotoimintaa, Lidl, Tokmanni ja Jysk. Entisen nahkatehtaan tiloissa on runsaasti erilaisia harrastusmahdollisuuksia sekä kulttuuripalveluja. Lisäksi Kartanonmäenkadun toisella puolella on keilahalli ja minigolfrata.

3.1.4.5 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu etelässä Juvantiehen, johon alueen liikenne tukeutuu. Juvantieltä suunnittelualueelle haarautuu Arvidinkatu, joka kulkee suunnittelualueen itäpuolella. Nopeusrajoitus Juvantiellä on 40. Suunnittelualueen ja entisen nahkatehtaan välissä kulkee kadun olinen ajoväylä, joka ei ole katu vaan nahkatehtaan kiinteistön sisäinen ajotie.

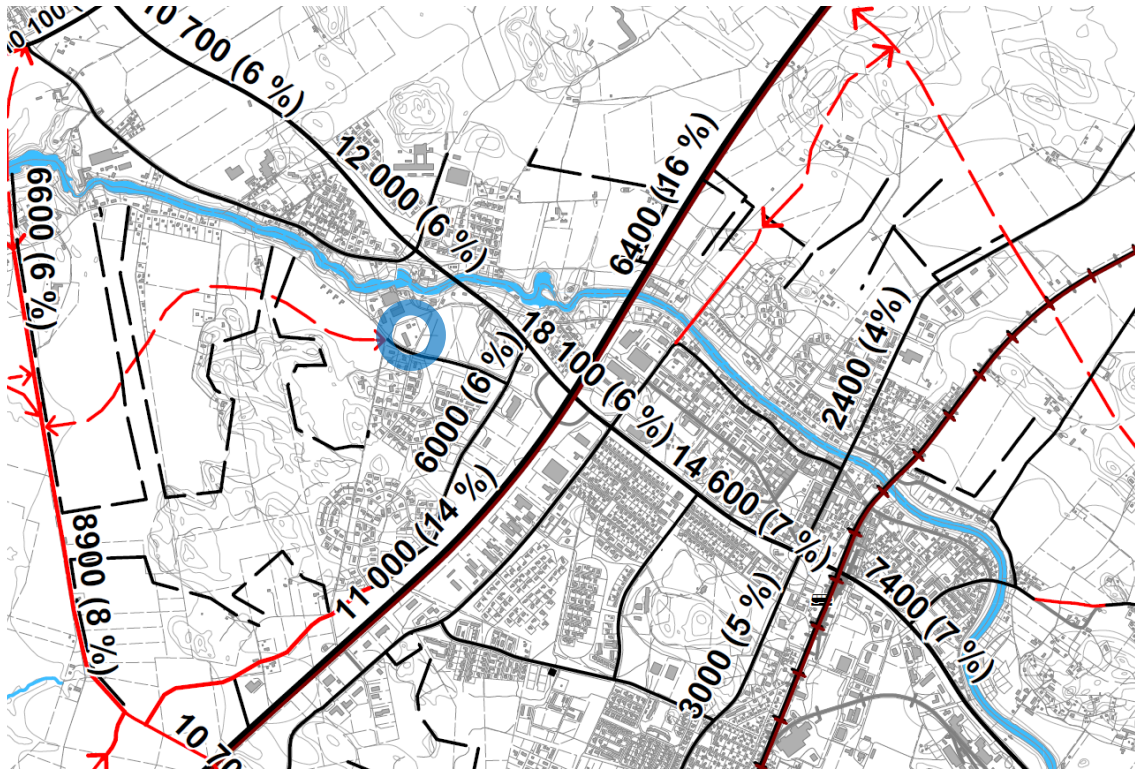
Kevyenliikenteen reitit kulkevat Kartanonmäenkadulla ja Juvantiellä sekä Juvantieltä palvelukeskuksen ohitse Pikatielle.

Joukkoliikenneyhteydet ovat Pikatiellä. Matkahuollon toimipiste ja linja-autoasema sijaitsee rautatieaseman yhteydessä, jonne on kaava-alueelta matkaa n. 2 kilometriä.

Pikatie on varsin vilkkaasti liikennöity ja Loimaan keskustan osayleiskaavan yhteydessä tehdyn liikenne-ennusteen mukaan reitin liikennöinti kasvaa vuoteen 2030 jopa 25 %:lla.



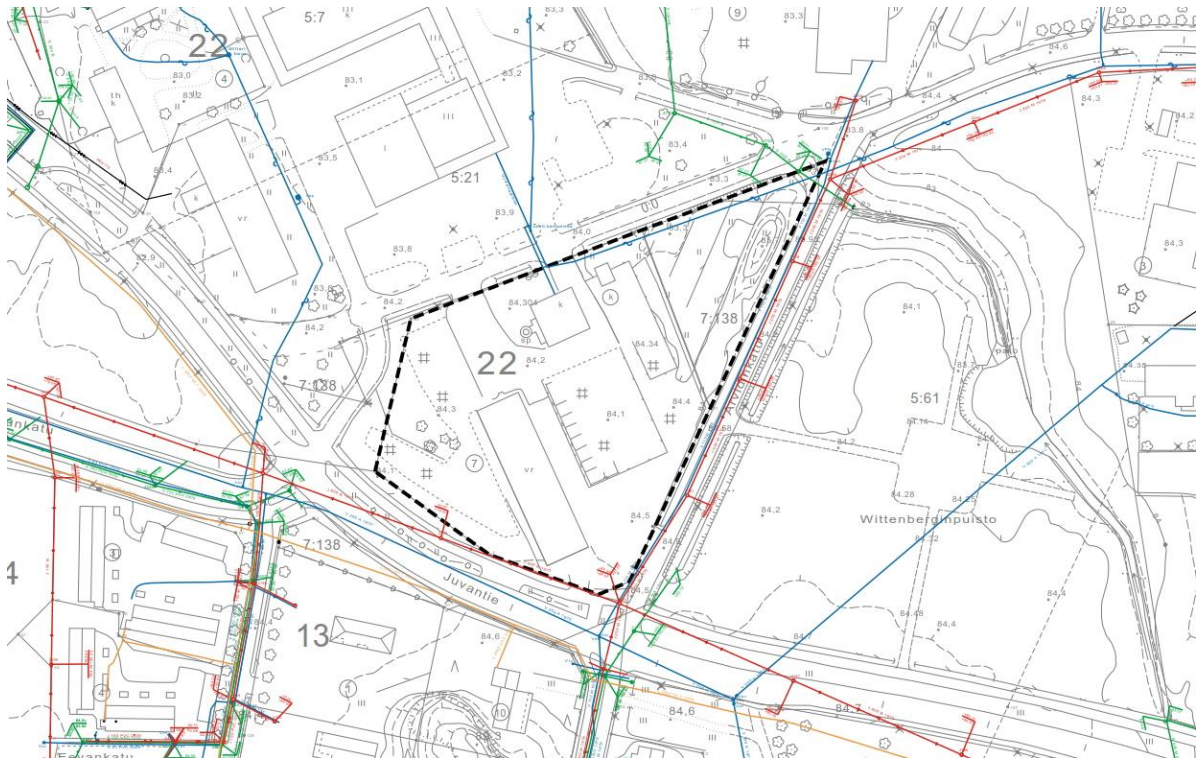
Liikenneviraston liikennemääräkartta vuodelta 2015. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä. (Lähde: Liikennevirasto).



Liikenne-ennuste: arkivuorokausiliikenne vuonna 2030 ja suluissa raskaan liikenteen osuus. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä. (Lähde: Loimaan keskustan osayleiskaavan aineistoa)

3.1.4.6 Tekninen huolto

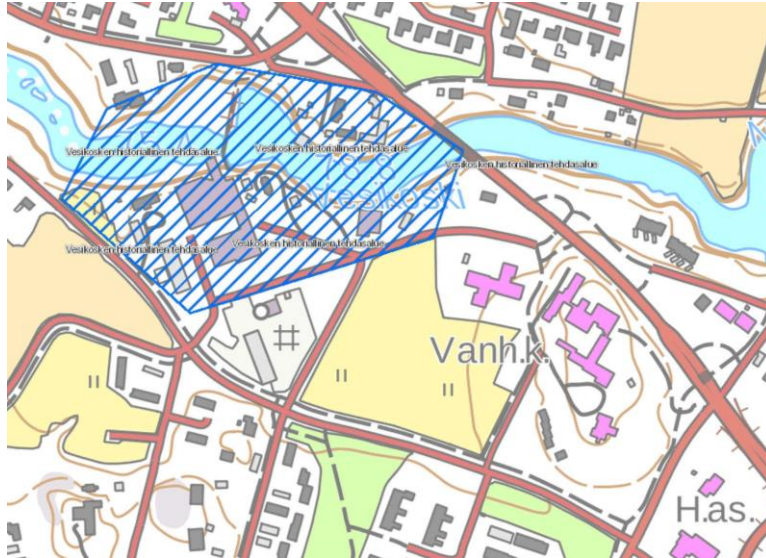
Suunnittelualue on liitettävissä alueellisiin vesihuolto-, energia- ja tietoliikenneverkostoihin. Kaukolämpöputki kulkee Juvantien varressa ja vesi- ja viemäriputket Arvidinkadun reunassa.



Teknisen huollon verkostot. Kuvassa on osoitettu kaukolämpö oranssilla, jätevesiverkosto punaisella, sadevesiverkosto vihreällä ja vesijohdot sinisellä. (lähde: Loimaan kaupunki)

3.1.4.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot Suunnittelualueella ei ole tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Kaava-alueen länsipuolella sijaitseva Vesikosken historiallinen tehdasalue rantamaisemineen on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (RKY).



Vesikosken historiallisen tehdasalueen (RKY) sijoittuminen suunnittelualueen ympäristössä. (Lähde: Museovirasto 2009)

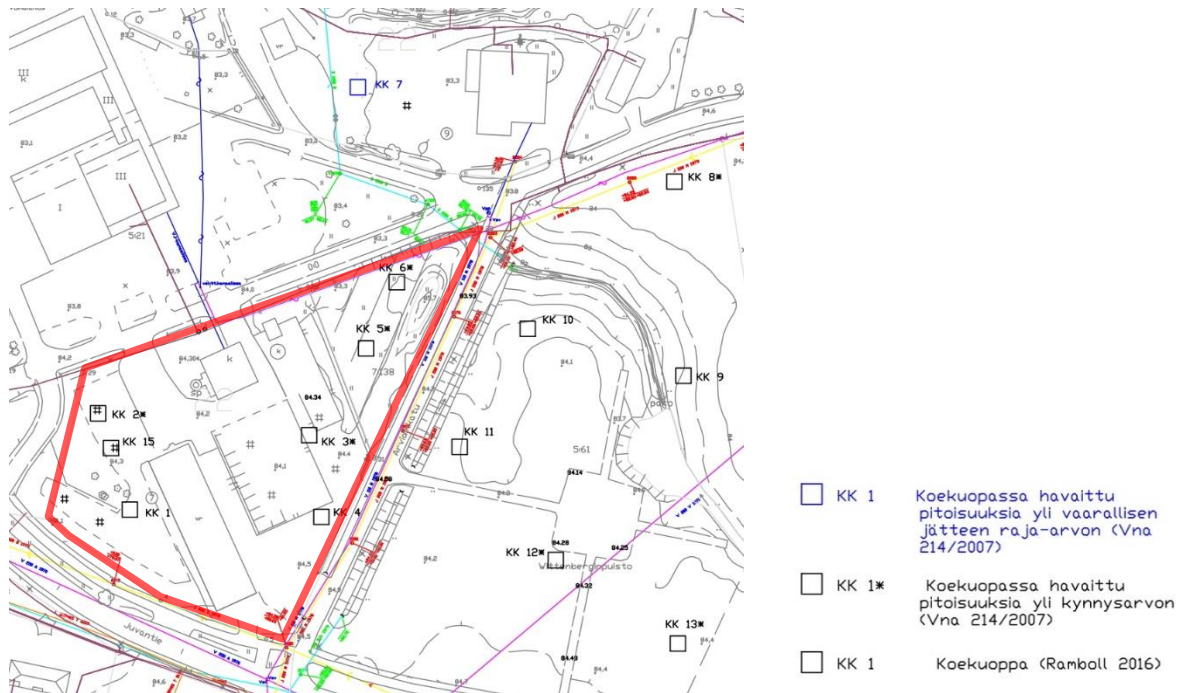
3.1.5 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle on tehty keväällä 2016 maaperän ja pintaveden haitta-ainetutkimus (Ramboll Finland Oy). Tutkimuksen raportti on selostuksen liitteenä.

Näytteenotto tehtiin koekuoppatutkimuksella. Kaava-alueen osalta tehtiin seitsemän koekuoppaa. Vanhan kartan mukaan alueella ollut hiilialue. Kiinteistön omistaja ei kuitenkaan halunnut, että kyseiselle alueelle tehdään koekuoppia, koska alue on asfaltoitu. Koekuopat KK3 ja KK4 tehtiin hiilialueen välittömään läheisyyteen.

Näytteissä havaittiin kynnysarvojen ylityksiä arseenin, koboltin, kromin, lyijyn, nikkelin ja vanadiinin osalta. Koekuopat, joissa havaittiin kynnysarvojen ylityksiä, olivat KK2, KK3, KK5, KK6, KK7, KK8, KK12, KK13 ja KK14. Kynnysarvojen ylitykset olivat pääosin savessa. Kaikkia näytteitä ei lähetetty laboratorioon, joten muissakin näytteissä voi olla kynnysarvojen ylityksiä, koska kenttämittari ei esimerkiksi mittaa vanadiinia, jolla oli useita kynnysarvojen ylityksiä. Toisaalta useat kynnysarvojen ylitykset luonnonmaassa viittaavat maaperän luontaisesti kohonneisiin metallipitoisuuksiin. Esimerkiksi Etelä- ja Lounais-Suomen savissa kromin kokonaispitoisuuksien mediaaniarvo on 130 mg/kg (kynnysarvo 100 mg/kg) ja nikkeliäkin on noin kaksinkertainen määrä verrattuna Suomen moreenien hienoainekseen eli noin 50 mg/kg, joka on myös nikkelin kynnysarvo (Heikkinen, 2000). Vanadiinin kokonaispitoisuudet Etelä- ja Lounais-Suomen savissa ovat noin 136 mg/kg, joka on yli vanadiinin kynnysarvon (100 mg/kg) (Heikkinen, 2000). Luonnonmaasta (savesta) havaitut kynnysarvopitoisuudet johtuvat todennäköisimmin maaperän luontaisesti kohonneista pitoisuuksista. VOC-yhdisteitä, PAH-yhdisteitä tai öljyhiilivetyjä ei havaittu kynnysarvoja ylittäviä pitoisuuksia.

Kohteessa havaittiin monessa koekuopassa kynnysarvojen ylityksiä metallien/puolimetallien osalta, mutta pitoisuudet ovat todennäköisimmin maaperälle luontaisia. Pitoisuudet olivat selvästi alle alemman ohjearvon, joka on asuinalueiden vertailuarvo. Maaperä ei siis ole pilaantunutta, mutta jos kynnysarvopitoisuudet ylittäviä maita viedään alueen ulkopuolelle, tulee ne viedä vastaanottopaikkaan, jolla on lupa ottaa vastaan kynnysarvon ylittäviä maa-aineksia. Myös vanhan höyrykattilalaitoksen ja makasiinirakennuksen tontilla olevat tiilet tulee viedä sopivan luvan omaavaan vastaanottopaikkaan, jos ne kuljetetaan pois tontilta. Tiilien jättäminen tontin maaperään vaatii viranomaisten luvan.



Haaita-ainetutkimuksen kartta, jossa on esitetty näytteenottokuoppien paikat. (Lähde: Ramboll)

3.1.6 Maanomistus

Koko suunnittelualue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava



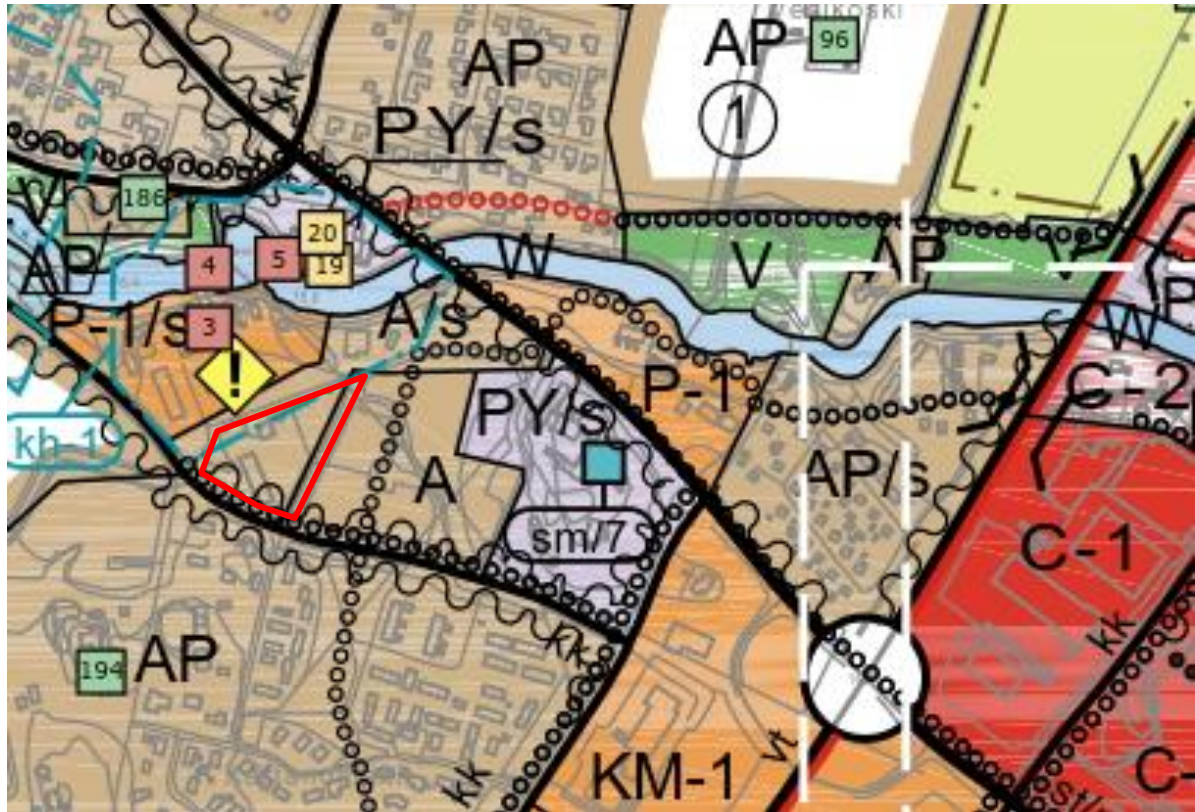
Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (www.varsinais-suomi.fi) Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 **Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat**. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen (A) alueelle. Vesikosken historiallinen tehdasalue (RKY) on rajattu kaavakarttaan mustalla viivalla (sra 5301).

Voimassa on myös maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymä **Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava**, jossa on käsitelty keskusten ja taajamien maankäyttöä, vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijoittuminen tarkistetun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti sekä liikenneverkon kehittämistarpeet maakunnan liikennejärjestelmätöön perusteella. Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Lisäksi alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen: Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuviälät on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

3.2.1.2 Yleiskaava

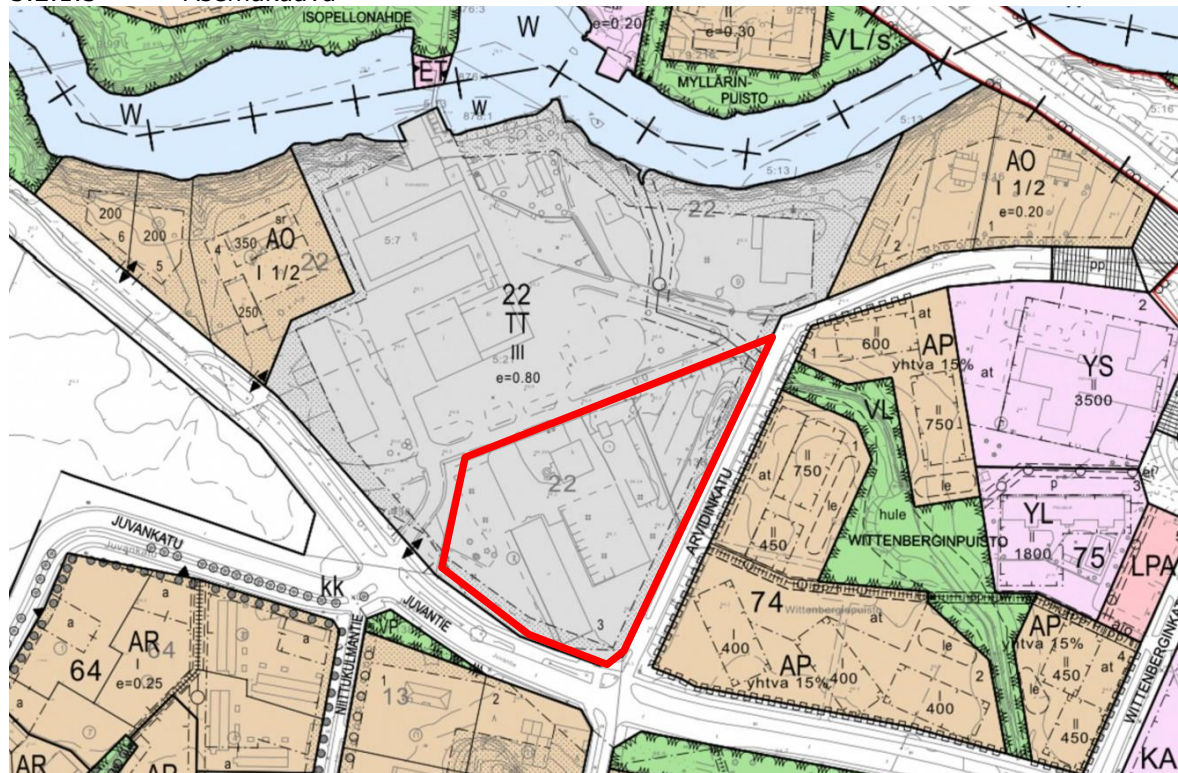


Ote keskeisten alueiden osayleiskaavasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

Loimaan kaupunginvaltuuston 20.4.2015 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa **keskeisten alueiden osayleiskaavassa** suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s). Juvantiehen rajautuvien kortteleiden reunaan on osoitettu meluntorjuntatarve-merkintä.

RKY- alue on rajattu kaavakarttaan kh-1 aluerajauksella.

3.2.1.3 Asemakaava



Ote asemakaavayhdistelmästä. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

Kaava-alueella on voimassa 1.9.1982 vahvistunut asemakaava.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT). Kerrosluvuksi on osoitettu III ja tehokkuusluvuksi $e=0,80$. Suunnittelualan pohjoiskulmassa on maanalainen hulevesiputki.

3.2.1.4 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY



RKY-alue on rajattu karttaa mustalla viivalla ja kaava-alue punaisella.

Vesikosken historiallinen tehdasalue

Loimijoen Vesikoskella on viimeistään 1600-luvulta alkava myllytraditio ja monipuolinen teollinen menneisyys. Maatalousvaltaisen Loimaan seudun varhaisen teollisuuden ydin on ollut Vesikoskella ja viereisellä Hirvikoskella. Koskissa on ollut myllyjen ohella 1800-luvun lopulta konepajatoimintaa ja Vesikoskella myös puuhiomo sekä vuodesta 1919 nahkatehdas.

3.2.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Suunnittelualueutta koskevia aiempia selvityksiä ja suunnitelmia ovat mm.

- Alueelle on tehty monimuotoisen asumisen pilottisuunnitelma valtakunnallisen Monikko –hankkeen yhteydessä vuonna 2013 (Tampereen teknillinen yliopisto) jossa on tutkittu yleisiä kaupunkikuvallisia konsepteja sekä erilaisia palvelu- ja asumistavoitteita sekä näiden yhdistämistä.
- Maaperän ja pintaveden haitta-ainetutkimus 2016 (Ramboll Finland Oy)
- Hulevesisuunnitelma 2017 (Ramboll Finland Oy).
- Maankäytön viitesuunnitelma 2017 (Ramboll Finland Oy)
- Luontoarvojen perusselvitys 2012 (Suomen Luontotieto Oy)
- Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavaan liittyvät perus- ja erillisselvitykset.

3.3 Tonttijako

Suunnittelualueen kiinteistöille RN:o 22:7 ja 7:138 ei ole laadittu tonttijakoa.

3.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Loimaan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa ja tullut voimaan 1.10.2017. Pohjakartta on Loimaan kaupungin laatima ja se on tarkastettu vuonna 2016.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistä kaupungin keskustan yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä vajaakäytöllä olevia alueita. Alueen tehokkaammalla hyödyntämisellä tavoitellaan myös nykyistä viihtyisämpää ja korkeatasoisempaa kaupunkikuvaa. Tavoitteena on säilyttää merkittävän tehdasmiljöön arvot ottamalla se paremmin osaksi ehyttä kaupunkirakennetta. Tavoitteena on myös mahdollistaa käytöstä poistetulle lämpölaitokselle uusi käyttötarkoitus sekä tutkia alueen rakennussuojelutarpeet.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos tehdään yksityisen maanomistajan aloitteesta. Asemakaavamuutos on kuultu vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksen (KH 8.1.2018 § 3) yhteydessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat mm. seuraavat tahot:

- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja alueella työskentelevät
- Yhteisöt ja alueella toimivat yritykset
- Varsinais-Suomen ELY –keskus, Varsinais-Suomen liitto, Maakuntamuseo
- Kaupungin eri toimialat; elinympäristövaliokunta
- Loimaan Kaukolämpö, Loimaan Vesi, Sallila Sähkönsiirto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Sonera, Lounea
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 7.5. - 6.6.2019 välisen ajan Loimaan kaupungin Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoentie 74, 32440 Alastaro) sekä

kaupungin internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty viranomaislausuntoja eikä osallisten laatimia mielipiteitä. Aloituskokouksen viranomaisneuvottelu pidettiin 28.5.2019.

Kaavan suunnittelulle asetettujen tavoitteiden ja valmisteluvaiheessa saatujen kommenttien ja käydyin vuoropuhelun pohjalta laadittu kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville. Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Loimaan Lehdessä ja siitä tiedotetaan Internet-sivuilla. Kaava-asiakirjat ovat Tekniikka ja ympäristö -toimialan toimipisteessä (Loimijoenkatu 74, Alastaro) ja kaupungin internet-sivuilla www.loimaa.fi/kaavoitus. Nähtävilläolonaikana osallisilla on mahdollisuus jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä. Viranomaisille ja kaupungin al. hallintokunnille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen. Tarvittaessa nähtävilläolon jälkeen järjestetään asemakaavan luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu.

Luonnosvaiheessa saadun palautteen pohjalta laadittavasta kaavaehdotuksesta (arvioitu aikataulu syyskuu 2019) tehdään luonnosvaiheen tapaan nähtävilläolokuulutus, ja asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolonaikana osallisilla on mahdollisuus jättää suunnitelmasta kirjallisia muistutuksia. Viranomaisille ja kaupungin al. hallintokunnille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen. Tarvittaessa nähtävilläolon jälkeen järjestetään asemakaavan ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Nähtävilläolokauden jälkeen kaavaehdotuksesta saatuihin palautteisiin laaditaan tarvittavat vastineet. Suunnitelmaan voidaan tehdä tarvittaessa vähäisiä täydennyksiä ja tarkastuksia, jonka jälkeen se asetetaan kaupunginhallituksen ja Loimaan valtuuston hyväksyttäväksi (arvioitu aikataulu loppuvuosi 2019).

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaistahot eivät jättäneet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausuntoja.

Aloituskokouksen viranomaisneuvottelu on pidetty 28.5.2019.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

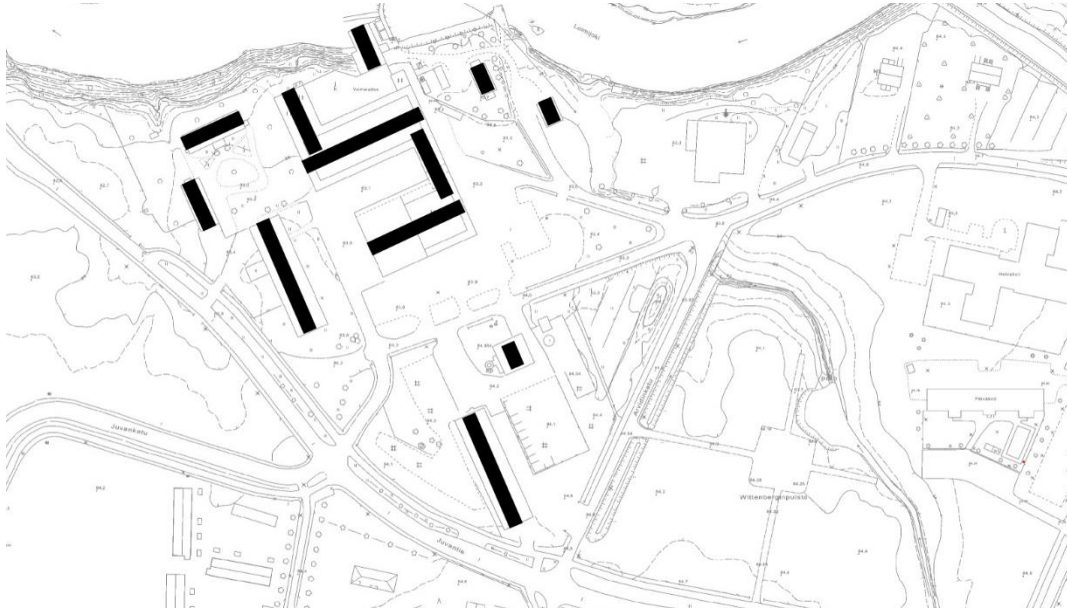
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistä kaupungin keskustan yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä vakaakäytöllä olevia alueita. Alueen tehokkaammalla hyödyntämisellä tavoitellaan myös nykyistä viihtyisämpää ja korkeatasoisempaa kaupunkikuvaa. Tavoitteena on säilyttää merkittävän tehdasmiljöön arvot ottamalla se paremmin osaksi ehyttä kaupunkirakennetta. Tavoitteena on myös mahdollistaa käytöstä poistetulle lämpölaitokselle uusi käyttötarkoitus.

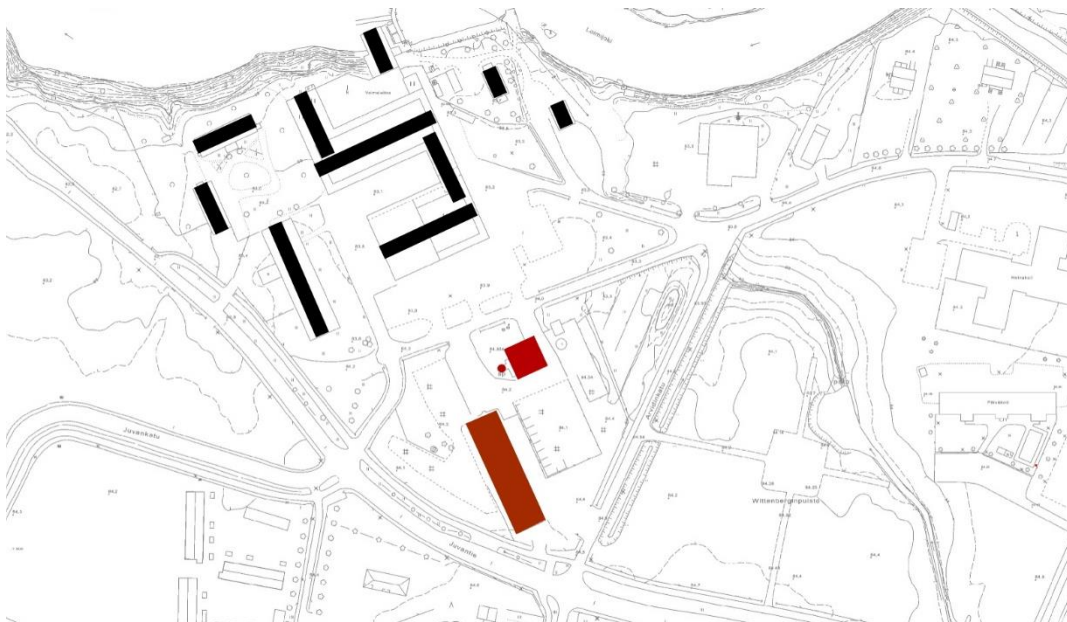
Tarkoituksena on mahdollistaa alueelle pientalojen tai pienkerrostalojen rakentaminen ja näin lisätä keskustan monipuolista asuntotarjontaa palvelujen läheisyydessä. Uudisrakentamisen tulee olla korkeatasoista ja alueen ympäristöön sopivaa. Asemakaavalla tutkitaan myös alueen suojelutarpeet.

4.5 Asemakaavan suunnitteluprosessi

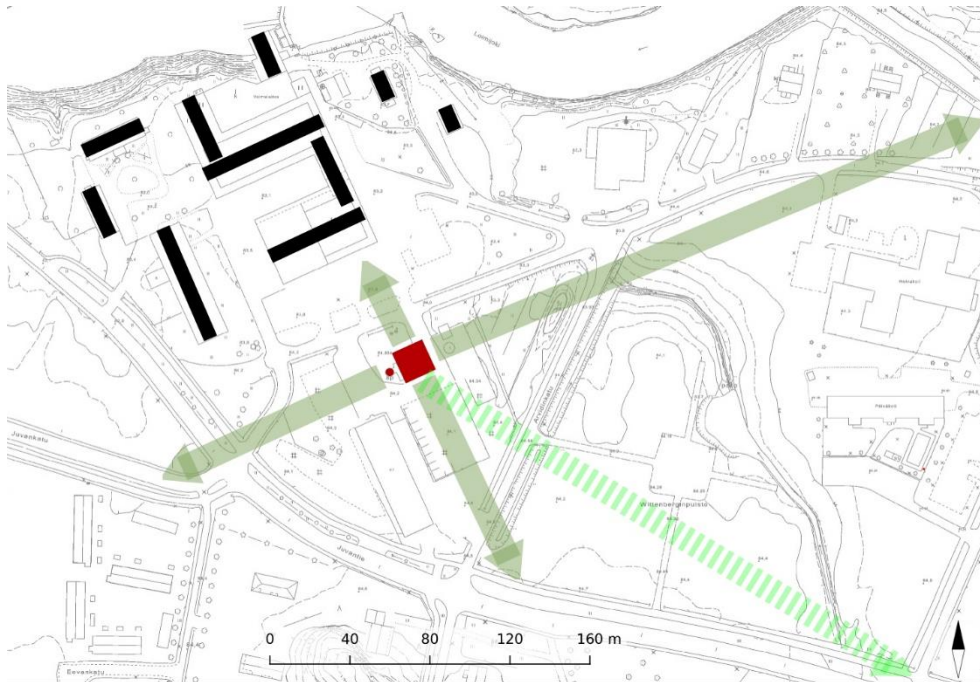
Suunnitteluprosessi aloitettiin nykytilan analyysien ja idealuonnosten laadinnalla. Idealuonnoksessa tutkittiin asuinrakentamisen sijoittelua suunnittelualueelle erilaisin massoitteluratkaisuin ja eri tehokkuuksin. Lisäksi tutkittiin uuden rakentamisen liittymistä alueen muuhun rakennuskantaan. Erityisesti tutkittiin eri suunnasta avautuvia näkymiä alueelle sekä vanhan lämpölaitoksen suhdetta uuteen rakentamiseen ja roolia alueen maamerkinä. Vaihtoehtoluonnosten päärakennustyyppi oli rivitalo/pienkerrostalo. Suunnittelun apuna käytettiin 3D-mallia, johon on mallinnettu myös kaava-alueen ulkopuolista ympäristöä.



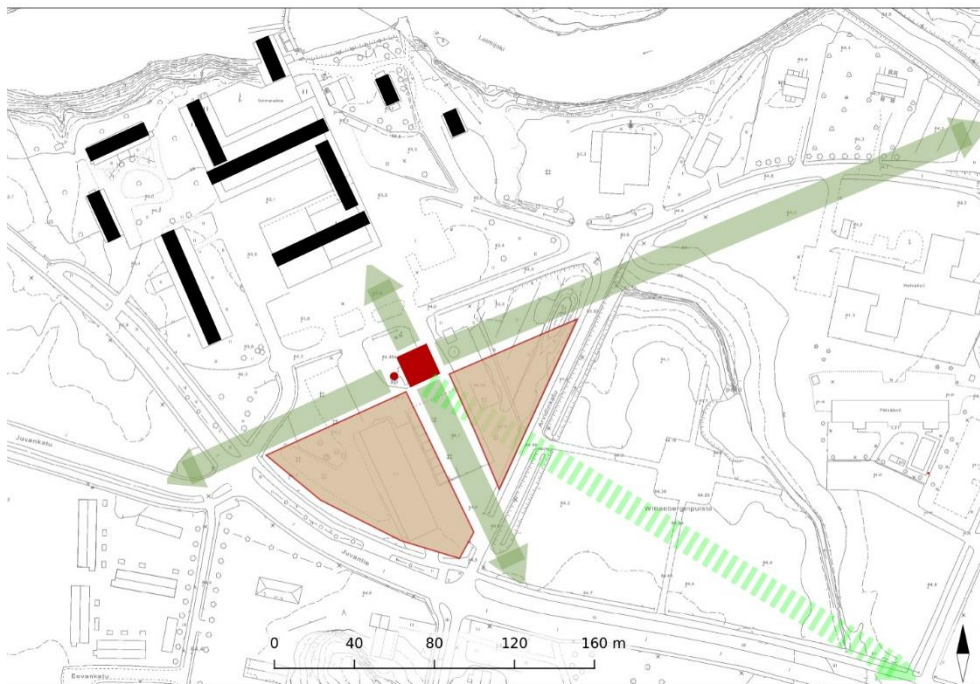
Alueen rakenne ja koordinaatisto.



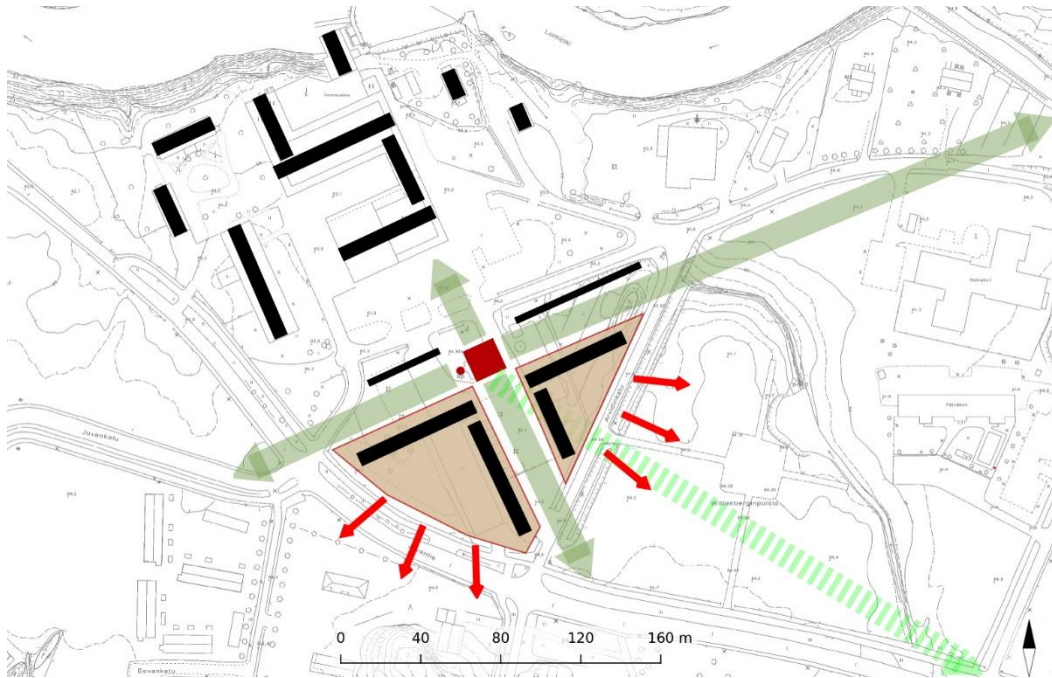
Suunnittelu-alueen rakennukset korostettuina.



Tärkeimmät näkymälinjat.



Potentiaalinen rakentamisalue.



Uuden rakentamisen koordinaatisto ja suhde ympäristöön.



**Uuden rakentamisen rooli alueen yhdistävänä nivelkohtana sekä puolijulkisen ja yksityisen tilan muodos-
tuminen.**

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa korttelin 22 osa jakautuu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) sekä asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR).

5.1.1 Mitoitus

poistettava kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e=
TT	12 329	9 863	0,80
yht.	12 329	9 863	0,80

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e=
AL	1 633	-	
AKR	10 696	4 278	0,40
			0
yht.	12 329	4 278	0,35

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita ovat mm. uudisrakentamisen korkeatasoisuus ja alueen ympäristöön soveltuvuus sekä alueen suojelutarpeiden tunnistaminen ja osoittaminen. Asemakaavan ohella rakentamista ohjataan myös rakentamista koskevan lainsäädännön ja kaupungin rakennusjärjestyksen avulla, joiden sisältöä ei ole kaavamääräysten muodossa tarpeen kerrata. Ympäristön laatua koskevia tavoitteita käsitellään myös kohdan 5.4.1, Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, yhteydessä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Asemakaavassa nahkatehtaan entinen lämpökeskus lähiympäristöineen on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Lämpökeskusrakennukselle on osoitettu sr-3 suojelumerkintä. *(Suojeletava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostöimenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävää luonnetta. Korjaus- ja muutostöissä on käytettävä rakennuksen alkuperäisen rakennusperinteen mukaisia mittasuhteita, aukotusta, materiaaleja ja pintakäsittelyjä. Kohdetta koskevasta suunnitelmasta ja merkittävästi muuttavista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.)* Rakennukselle ei ole osoitettu erikseen kerroslukua eikä rakennusoikeutta. Rakennuksen sisätiloissa saa tehdä käyttötarpeen mukaan rakenteellisia muutoksia, kuten rakentaa uusia välipohjia. Korttelin pohjoisosaan on osoitettu ajoyhteysmerkintä (ajo), joka mahdollistaa koko alueen kehittämisen yhtenäisenä kokonaisuutena. Pohjoiskulmassa on lisäksi maanalaista johtoa varten varattu alueen osa alueella kulkevien vesiputkien takia.

Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue (AKR)

Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,40, kerrosluvuksi on osoitettu lämpölaitoksen viereisille rakennusaloille kolme ja ulkoreunoille kaksi. Korttelin pohjoisosat on osoitettu auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusalaksi (at). Paikotusalueen eteläreunaan on osoitettu istutettava puurivi. Pohjoisosaan on lisäksi osoitettu ajoyhteysmerkintä (ajo), joka mahdollistaa koko alueen kehittämisen yhtenäisenä kokonaisuutena. Pohjoisreunassa on myös maanalaista johtoa varten varattu alueen osa olemassa olevan vesiputken sekä hulevesiputken takia. Rakennusalojen muodostamat piha-alueet on osoitettu leikki- ja

oleskelualueiksi (le). Juvantien varteen on osoitettu istutettava puurivimerkintä. Juvantien puoleiselle korttelirajalle on osoitettu liittymäkieltomerkinä. Lisäksi Arvidinkadulle on osoitettu liittymäkieltomerkinä niin, että alueen pääasiallinen ajoneuvoliikenne kulkee korttelin pohjoiskulmasta. Korttelin eteläosaan voidaan tehdä myös liittymä, joka palvelee pelastus ja huoltoliikennettä.

Koko kaava-alueita koskevia yleismääräyksiä:

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä liikenteeseen tms., on istutettava tai kivettävä kulku- ja oleskelualueiksi.

Juvantien puoleisten rakennusten piha-alueet tulee suunnitella niin, että oleskelualueille asetetut ohjeet täyttyvät. Piha-alueita voidaan osoittaa rakennusten molemmille puolille sekä suojata pihvoja melulta esimerkiksi varastokopeilla sekä rakenteellisilla aidoilla.

PYSÄKÖINTI:

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 autopaikka / asunto
- 1 autopaikka 150 k-m² liike- ja toimistotilaa

Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

Kulkuväylät ja pysäköintiin tarkoitetut tontin osat käsitellään ja/tai rajataan tontin muista osista erottuvalla tavalla esimerkiksi kiveyksin ja istutuksin.

HULEVEDET:

Hulevesiä suositellaan viivytettävän kaava-alueen tonteilla siten, että 100 m² päällystettyä pintaa tai kattoa kohden viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1.0 m³.

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT:

Kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla +84,0 (N60-20cm).

Kaavassa osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle saadaan sijoittaa tontin kokonaisrakennusoi-keuteenluettavia talousrakennuksia.

RAKENTAMISTAPOHJEET:

Uudisrakennusten sijoittelun, mittasuhteiden, kattomuodon ja pintamateriaalien osalta tulee huomioida alueen liittyminen sen länsipuolelle sijoittuvaan historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen Vesikosken tehdasalueen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Korttelitasolla tulee kiinnittää huomiota kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, toimivan ja viihtyisän asuinympäristön muodostamiseen.

Yli 20 metrin pituisia asuinrakennusmassoja tulee jäsentää ja rytmittää päämassan ulkoseinälinjasta ja korkeudesta poikkeavin porrastuksin ja nivelosin.

Asuinrakennusten kattomuotona käytetään keskeistä harjakattoa. Kattopintaa ja räystäslinjaa voidaan jäsentellä esimerkiksi sisäänvedoilla (parvekkeiden kohdat), kattolyhyillä tai kattoikkunoilla. Korttelitasolla tulee kuitenkin pyrkiä kattomaiseman selkeyteen ja yhtenäisyyteen.

Pääjulkisivumateriaalina käytetään tiiliverhousta tai käsittelyltään visuaalisesti yhtenäisen vaikutelman muodostavaa kiviainespintaa. Kattomateriaalina käytetään sävyiltään tummaa, kiiltämätöntä materiaalia.

MELU:

Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 45 dB.

5.3.2 Muut alueet

Kaava-alueelle ei muodostu korttelialueiden lisäksi muita alueita.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuminen täydentää alueen kaupunki- ja korttelirakennetta kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Ratkaisu tukee myös Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavassa (2015) esitettyä keskustan kehittämistä ja täydennysrakentamista.

Kaavamuuotos parantaa merkittävästi alueen viihtyisyyttä ja kaupunkikuvan laatua. Muutos mahdollistaa teollisuusalueeksi osoitetun alueen rakentamisen asuinalueeksi, jolloin paikoin epäsiisti alue siistiytyy merkittävästi. Kaavan rakenteen ja kaavamääräysten suunnittelussa on alusta asti ollut lähtökohtana alueen sopeutuminen arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavaratkaisun voidaan katsoa kokonaisuutena korostavan tehdasalueen arvoja ja parantaa alueen arvojen säilymistä. Uusi rakentaminen tulee peittämään osaksi vanhoja tehdasrakennuksia, mutta toisaalta avaa uusia mielenkiintoisia näkymiä alueelle ja näin nostaa myös vanhoja rakennuksia huomion keskipisteeseen. Koska alue on hyvin tasaista ja vanhat tehdasrakennukset eivät ole kovin korkeita, peittää jo matalakin rakentaminen ne taakseen uuden rakentamisen läheisyydessä. Uusi alue muodostaa oman kokonaisuuden vanhan lämpölaitoksen kanssa. Näkymät lämpölaitokselle avautuvat jokaiseen suuntaan. Uuden rakentamisen ympäröimä lämpölaitos ja sen punatiilinen piippu toimivat tehdasalueen ja asuinalueen yhdistävänä nivelenä. Kaavamääräyksillä, kuten kattomuodon ja julkisivumateriaalien määräyksillä, ohjataan uudisrakentamisen sopimista arvokkaaseen rakennuskantaan. Uuden rakentamisen maksimikerrosluku on kolme, jolloin uudet rakennukset eivät nouse lämpölaitosta korkeammiksi. Rakentamisen korkeus laskee alueen reunoja kohden, jolla korostetaan lämpölaitoksen ja sen ympärille muodostuvan aukion asemaa alueen keskipisteinä.

Kaavamuuotos mahdollistaa nahkatehtaan vanhan makasiinirakennuksen purkamisen. Makasiinin purkaminen ja korvaaminen asuinrakennuksilla muuttaa merkittävästi alueen ympäristöä. Makasiini on osa nahkatehtaan historiaa ja sillä on hyvin omaleimainen ulkoasu. Tehdasalueella, RKY-alueen sisäpuolella, on toinen samanlainen makasiini, jonka myötä tästä rakennustyyppistä jää alueelle kuitenkin edustaja. Makasiinin purkamisen etujen on katsottu olevan menetettyjä arvoja suuremmat. Purkaminen mahdollistaa alueen kehittämisen nykyiset tarpeet huomioiden ja antaa lämpölaitosrakennuksen säilyttämiselle ja kunnossapidolle selvästi nykyistä paremmat edellytykset.

Kaavan toteutuessa alueelle tulisi sijoittumaan arviolta noin 80–100 uutta asukasta (asumisväljyys = 50 asuinkerrosneliötä / asukas) riippuen asuntojen lukumäärästä. Alueen rakentamisen arvioidaan tapahtuvan vaihteittain hyvinkin pitkän aikavälin aikana.

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä liikenteen järjestämiseen kohdistuvia vaikutuksia nykyisiin liikennemääriin ja liikenneverkon toimivuuteen verrattuna. Alueella on kattavat kevyen liikenteen reitit olemassa.

Kaavan mukainen rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon ja kunnallistekniikkaan. Kaavamuuotos tehostaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen käyttöä.



Näkymä Juvantieltä.







Julkisivu koilliseen / Pikatielle.



Julkisivu kaakkoon / Juvantielle.



Julkisivu lounaaseen / Moisionkadulle.



Julkisivu luoteeseen / nahkatehtaalle.





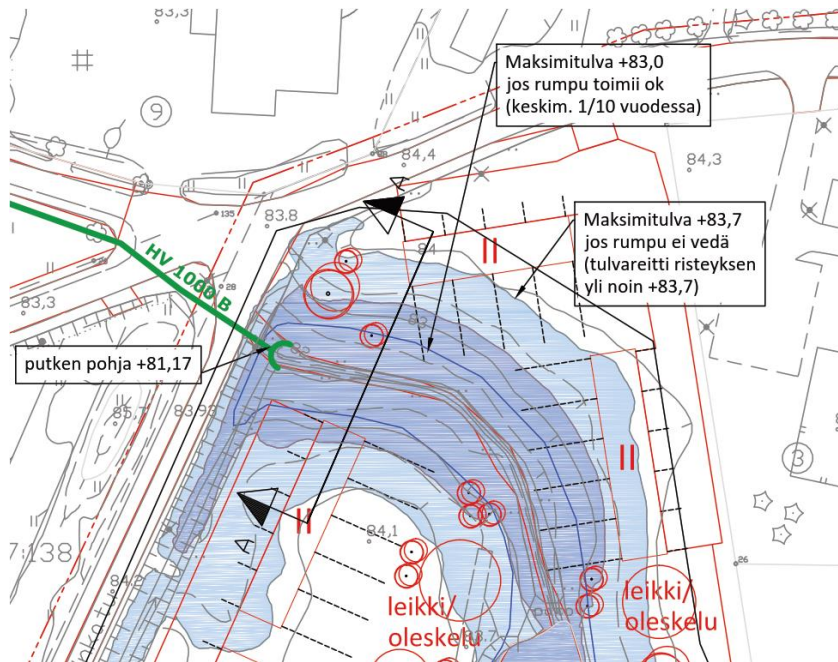
5.4.2 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisu mahdollistaa ja edesauttaa nykyisten palveluiden säilymistä alueelle ja sen lähiympäristössä. Uudella korkeatasoisella asuinalueella, arvokkaassa kulttuuriympäristössä, on koko Loimaan vetovoimaa vahvistava vaikutus. Alueen rakenne on pyritty suunnittelemaan niin, että alueen läpi muodostuisi jalankulkuyhteys, joka yhdistäisi vanhan nahkatehtaan entistä paremmin muuhun ympäristöön. Tällä yhteydellä voi olla koko aluetta elävöittävä vaikutus.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Toteutuessaan kaava mahdollistaa nykyisen teollisuusalueen rakentamisen asuinkäyttöön, joten kaavalla ei ole vaikutusta luontoon. Todennäköistä on, että asuinalueella tulee olemaan enemmän istutuksia ja kasvillisuutta kuin voimassa olevan kaavan mukaisella teollisuusalueella.

Alueen pohjoiskulmassa kulkee merkittävä maanalainen hulevesiputki. Hulevesiuoma on johdettu putkeen Arvidinkadun itäpuolella. Hulevesiuoman tulva-alueen korkotaso on normaalioloissa +83,0 ja maksimitulvatilanteessa eli silloin, jos rumpu on tukkeutunut, +83,7. Tulva-alueen laajuudesta johtuen asuinpienalojen tonttien kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla +84,0 (N60-20m).



Hulevesiuoman tulvatilanne nykyisellä maastonmuodolla. (Hulevesisuunnitelma, Ramboll 2017)

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa Juvantien pohjoispuolelle osoitettu melunsuojaustarvemerkintä on osoitettu yleiskaavaan oletuksena, että Juvantien liikennemäärät tulisivat oleellisesti kasvamaan kadulla. Tämän ja alueelle viime aikoina laadittujen muiden kaavatöiden yhteydessä arvioiduilla Juvantien liikennemäärillä ajoneuvoliikenteestä aiheutuva melu ei ylitä rakennusten kadunpuoleisilla julkisivuilla raja-arvoa 65 dB, joka edellyttäisi asuinrakennuksilta tavanomaista parempaa rakenteellista ääneneristävyyttä. Juvantien puoleisten rakennusten piha-alueet tulee suunnitella niin, että oleskelualueille asetetut ohjearvot täyttyvät. Piha-alueita voidaan osoittaa rakennusten molemmille puolille sekä suojata pihoja melulta esimerkiksi varastokopeilla sekä rakenteellisilla aidoilla.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.7 Nimitys

Alueelle ei synny uutta nimitystä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lain voiman. Rakentamisen aikatauluun vaikuttaa yksityisten toteuttajatahojen tilanne. Asemakaava mahdollistaa myös viitesuunnitelmasta poikkeavan ratkaisun. Tarkempi toteutussuunnittelu tehdään rakennussuunnitteluvaiheessa.

YHTEYSTIEDOT

Loimaan kaupunki

Kaavoittaja, Arttu Salonen, arttu.salonen@loimaa.fi, puh. 02 761 4243

Palautteen vastaanotto:

Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Loimijoentie 74, 32440 Alastaro
Keskushallinto, Kauppalankatu 3, PL 9, 32201 Loimaa

kirjaamo@loimaa.fi

Ramboll Finland Oy

Projektipäällikkö, arkkitehti SAFA Kalle Rautavuori (YKS 646), kalle.rautavuori@ramboll.fi
Pakkahuoneenaukio 2, PL 718, 33101 Tampere
Linnankatu 3aB, 20100 Turku